

Association des Copropriétaires
Résidence Willambroux IV
Chaussée de Mons, 35-37-39
1400 Nivelles
BCE : 0850 277 650

Procès-Verbal Assemblée Ordinaire

^{10 AVRIL}
Le 25 mars 2025

- Prise des présences à partir de 17h15 -

Tenue dans la salle "CAP INNOVE" Rue de la recherche, 15 à Nivelles

Début de séance 17h30

1. Validité de l'Assemblée Générale

M. Vanden Broucke ouvre la séance à 17H30 et déclare celle-ci valable, 47 Copropriétaires sur 97 sont présents ou représentés et totalisent 6356 quotités sur 12.000. Le double quorum n'est pas atteint mais cela étant une seconde séance, l'assemblée peut statuer sur les points à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité [REDACTED] est nommée Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé – Annexe 1

Le rapport du syndic et celui du conseil de copropriété ont été annexés à la convocation de l'assemblée.

4. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes – Annexe 2

Le rapport de [REDACTED] a été annexé à la convocation. Il répond aux questions des copropriétaires en séance.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic – majorité absolue

A l'unanimité des voix, l'Assemblée approuve les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe que les arriérés sont suivis en procédure du contentieux. Les arriérés majeurs de longue durée sont en procédure judiciaire suivis par le service contentieux également.

d. Nettoyage des comptes bilantaires 4960 et 4961 en diminution du fond de réserve – majorité absolue

Le syndic informe que le compte 4960 présente un montant de 10.623,23€ et le 4961 un montant de 3898,71€. Il est proposé de nettoyer ces comptes au bilan.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident cette proposition.

5. **Procédures judiciaires en cours**

Les procédures judiciaires sont détaillées dans le rapport du syndic (annexe 1) qui a été envoyé avec la convocation.

6. **Décharges et quitus - majorité absolue**

a. **Commissaire aux comptes**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes.

b. **Conseil de copropriété**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au conseil de copropriété

c. **Syndic pour sa gestion**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes.

7. **Elections - majorité absolue**

a. **Election des membres du Conseil de Copropriété**

Pour l'instant le conseil de copropriété est constitué de Mad[redacted] et Madame[redacted]. Madame[redacted] représente leur candidature. Madame[redacted] ne se représente pas.

Monsieur[redacted] présentent leur candidature.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident la réélection de Madan[redacted]

si que l'élection de Monsieur[redacted]

b. **Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires réélisent Monsieur[redacted] pour ce poste.

8. **Élection du syndic et signature du contrat – majorité absolue**

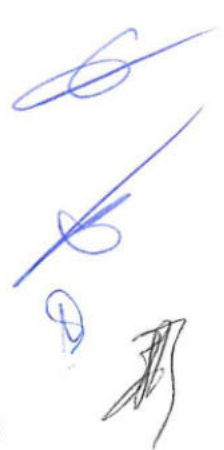
À l'unanimité des voix, le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

9. **Budget - majorité absolue – Annexe 3**

a. **Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

Il est proposé à l'Assemblée générale de valider un budget de dépenses courantes de 371.000,00 €.

A l'unanimité des voix, ce budget est validé par les copropriétaires.



b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

A l'unanimité des voix, l'Assemblée décide de maintenir l'ensemble des contrats en cours.

c. Fonds de roulement

Le fonds de roulement s'élève au 31/12/24 à 77.764,77€.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

Le fonds de réserve s'élève au 31/12/24 à 33.204,57€.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve à hauteur de 50.000€ pour le T1-2025 et T2-2025, et ensuite 30.000€ par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée.

10. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer des contrats cadres.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'année.

11. Travaux et votes

a. Mise en conformité incendie – Validation de principe et budget – majorité 2/3

Le syndic informe qu'il a reçu une offre de l'entreprise Safe&Sound, envoyée avec la convocation, chiffrée à 76.655,85€ HTVA. Il propose de comparer cette offre avec d'autres prestataires le temps que la copropriétaire ai assez de fonds pour réaliser les travaux.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident un budget maximum de 81.769,38€ TTC pour ces travaux et donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre finale. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

b. Validation offre TKE réparation porte de garage – majorité 2/3

Le syndic rappelle qu'il a envoyé deux offres de TKE au prix de 8.634,19€ HTVA avec grille de ventilation et 6971,01€ sans grille. L'entreprise a rendu une offre comparative à 5.499,17€ avec grille. La porte s'étant cassée entre temps, le syndic a dû valider une offre en urgence, et a choisit l'offre de All Access avec les membres du conseil. All Access précise un délai de livraison de la porte entre 4 et 6 semaines.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires ratifient l'accord pour la validation de l'offre de All Access (offre à 5.300,58€ HTVA).



c. Infiltrations des garages – Intervention groupée, validation de principe et budget – majorité 2/3

Le syndic annonce les devis de AquaConsult et Mur-Expert en séance. AquaConsult préconise pour le garage le plus impacté, un traitement de la fente béton pour 1.250€ HTVA. Mur-Expert préconise un drain, une membrane hydrofuge et un cimentage pour 4435,70€ HTVA. Le syndic n'a pas reçu d'offre de Hydrotec et Mur-Protect qu'il a contacté pour ce point.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident le principe de traiter le garage numéro 7 avec un budget maximum de 1325 TTC, et donnent mandat aux membres du conseil pour valider l'offre finale. Le syndic s'occupera de fournir des offres par l'extérieur.

d. Traçage emplacements de parking – toutes de mêmes dimensions sauf parking handicapé – majorité 2/3

Le syndic informe que son service conciergerie peut se charger de ce travail peu onéreux, mais qu'une question sur la taille des places se pose. Débat est fait sur ce point en séance. Les propositions sont projetées en séance.

A la majorité des voix, les copropriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée. Le syndic s'occupera de faire le point sur place de l'acte de base par rapport à la réalité.

Vote Contre : [redacted] 160q, [redacted] 153q, [redacted] 181q, [redacted] 80q, [redacted] 138q, [redacted] 197q, [redacted] 187q, [redacted] 159q, [redacted] 160q, [redacted] 127q, [redacted] 160q, [redacted] 71q = 1.973 quotités sur 6.356 quotités.

e. Remplacement bornes de béton autour de l'immeuble et esplanade – majorité 2/3

Débat est fait en séance sur ce point.

A la majorité des voix, les copropriétaires valident le fait de remplacer les bornes de béton selon le schéma annexé au présent pv et projet en séance.

Vote contre [redacted] 164q, [redacted] 152q = 316 quotités sur 6.356 quotités

f. Mise en place site Web pour les communications – majorité absolue

A la majorité des voix, les copropriétaires valident la création sur site internet.

Vote contre : [redacted] 160q, [redacted] 160q, [redacted] 131q, [redacted] 152q, Madame [redacted] 131q, [redacted] 65q, [redacted] 152q, [redacted] 82q, [redacted] 71q, [redacted] 130q, [redacted] 146q, [redacted] 30q, [redacted] 76q = 1.586 quotités sur 6.356 quotités.

12. Points à la demande des copropriétaires

a. Monsieur [redacted] : Proposition de remplacement bannes solaires – majorité absolue

Débat est fait en séance sur le point.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires reportent le point à la prochaine assemblée.

b. Madame Gresse : Proposition de pose de caméras – Validation de principe et budget – majorité 2/3

Débat est fait sur ce point en séance.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires refusent cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h16.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

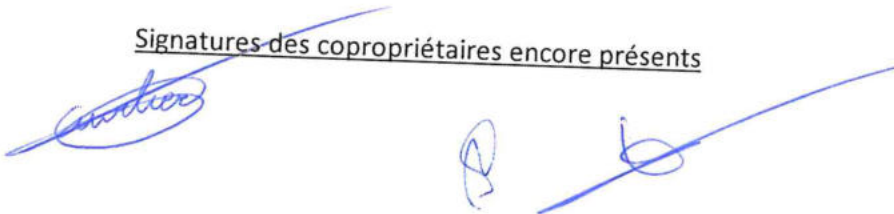
Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.